コップ一杯の水をきれいに。
Cleansui
三菱レイヨン・クリンスイ株式会社

管理組合が創る快適情報紙
アメニティ Amenity
集合住宅管理新聞

▷発行所◁
アメニティ編集室
（株式会社・東京プランニング）
〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町2-4-10 大成ビル
TEL（03）3666-1973
FAX（03）3667-1808
年間@3,700円・郵便振替 00120-2-59596
◎禁無断転載・複製
第409号★
２０１６年（平成２８年）
10月５日（水）
www.mansion.co.jp/

マンションで快適に住むために！

「大規模修繕工事」「ルール・マナー・モラル」「コミュニティ」

永住意識の高まり

国交省が5年に一度調査公表している「マンション総合調査」。昭和55年度から平成25年度の変化をみると、マンション居住者の「いずれは住み替えるつもりである」が減少している一方「永住するつもりである」が増加し、平成25年度は52・4％の区分所有者が、現在居住しているマンションを終の棲家として考えています。永住意識はますます高まる傾向にありますから、より、建物・設備の適切な維持・管理をしっかりと行うと伴に、約束ごとなどを守り、環境を良くし、気持ちの良い挨拶、配慮し合うといった住まい方にも、居住者一人ひとりが率先して取り組むことが求められています。

マンションは一つの建物に複数の所有者がおり、多くの人々が住むという、戸建てにはない特徴があります。マンションの管理や住まい方は、当該マンションの質をどのように高め、維持していくかという、とても重要な課題です。そのためには、みんなでマンションのあり方（ビジョン）を考え抜くことで、ルール、マナー、モラルのあるべき姿が明確になります。

維持・管理するための3原則

①大規模修繕計画の策定と大規模修繕工事

「永住意識」に対処するには大規模修繕工事を適切に実施しなければなりません。そのためには、資金が不足することのないよう、長期修繕計画を策定し、修繕積立金を確保しましょう。

②ルールとマナーとモラル

管理規約は区分所有者の合意によって決められた、守らなければならない最低限のルールです。時代や環境や住む人々の考え方によってそぐわなくなった場合、総会によって改正することができます。マナーとモラルは暗黙知、常識の範囲ということが多いので、マンションのあるべき姿を基準に、みんなで作り上げることが必要です。

（事例からマナー・モラルを考える）

◎タバコ…敷地内でタバコを吸うことが、問題になっているマンションは多いようです。そこで、敷地内に喫煙コーナーを設け、吸殻は持ち帰るようにしています。

◎ペット…ペット飼育が可能な場合、飼い方に注意したいのが、抜け毛や尿・フンの始末。また、春になると毛が抜け、風に乗って飛びます。アレルギーを持つ人にとっては、とても辛いようです。

◎ゴミ…ゴミ出しのルールを守らない人は多いようです。ゴミ袋を開け、誰が出したのかを特定する管理組合もあります。「プライバシーの侵害だ」という声もあるようですが、まずは、曜日と分別を守ることが前提。ドロボーは日中下見をし、あいさつやゴミ出しがだらしないマンションを見定めるので、住戸周辺も含め、共用廊下、敷地、ゴミ置場などは常に整理をすることで、気持ち良く住むことができ、ドロボー対策にもなります。

◎火災に備える…火災は、初期消火が重要です。できれば、コンロから2メートル程度のところに簡易的な消火器を置く。また、管理組合で設置している消火器が交換時期を過ぎていることもあるようですから、いざという時に使えるよう管理をし、年に一度は消防訓練などを行い、いざ、に備えておきましょう。

あるマンションのお宅が火事になった時、たまたま隣戸の住民が消防関係の方で、近くにあった消火器を集めさせ、一人で消火したそうです。

火を使っている際に、電話や誰かが訪れた時は、必ず一旦火を止めて対応しないと、つい長話になり、つけっぱなしであることを忘れて大騒ぎになったマンションも多いのです。

◎漏水…専有部分の給・排水管、風呂場、洗面所などの劣化で漏水により階下に迷惑をかけるといったことは多く、漏水事故が起きた場合、傾向をつかみ、早め早めに管理組合として取り組むことが必要です。

③コミュニティづくり

前述の2項目をうまく動かすためのエンジンがコミュニティです。共同・共助・共働の意識と言い換えられます。このエンジンを動かすのは、一人ひとりが能動的に取り組むことで発生する熱意と行動が燃料となります。

ある管理組合で、「コミュニティはいらない」という発言があったそうですが、コミュニティという意味合いを誤解しているらしいということがわかったそうです。

それは、マンションという「うつわ」の中にコミュニティはあり、夏祭りなどが対象だと極めて狭く捉えていたことです。

マンション・コミュニティは階段、フロア、棟、理事会、各種委員会、総会、夏祭り、ママ友、清掃活動…など、会議や打合せも、そしてイベントや趣味、ボランティア活動もコミュニティそのものでしょう。一人でいくつものコミュニティに参加しているのが一般的で、多面的、重層性を持つのがコミュニティなのです。

コミュニティにおきまりの枠などはないのです。

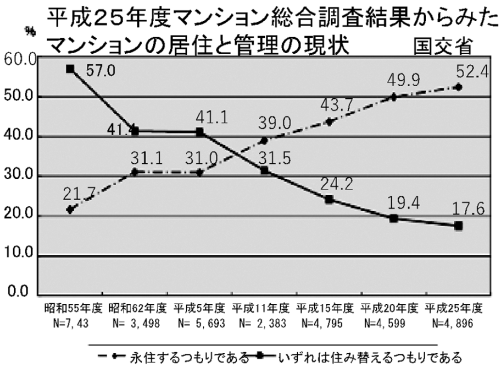
住まい方（マナーやモラル）は住まい手それぞれの感覚的な許容度などに任されるのですが、常識のラインを上げるのに役立つのがコミュニティです。前述のように住んでいる人々が主役なのですから、どのようなマンションにしたいかをしっかりと話し合うことで、住まい方の水準も上げることができます。

アベリア

スイカズラ科

小さな白い花を小枝の先に咲かせて、初夏から初冬まで咲き続ける。病害虫や排気ガスへの耐性も強い。

マンションの花木



硯滴

会議や討論は何のためにやるのか★ディベートというゲームがある。テーマが与えられ、賛否双方に分かれて立論・質問・反駁をのべあい、どちらに説得力があるかを審判が判定する★小学生がやるのを聞いていると立派な論の立て方に感心する★しかし、待てよと思う。何かが欠けている★ディベートは設定テーマを巡って勝敗を争うから立場が変えられない★本当の民主主義的な会議・討論は勝敗を争うのでなく、できるだけ多数が共通の見解・合意に達することだ。場合によっては少数意見が多数意見に変わることもある★そこが決定的に違う。それを保障するのは参加者が相手の意見をよく聞くこと自説に固執しないことだろう★ともすると司会者の理事長が理事の発言のたびに批判や反論をするケースがあるが、これでは自由な討論は育たない。厳に戒めたいものだ。

マンション関連の動き

- 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の状況を公表／東京都
- 平成28年度分譲マンション維持管理促進キャンペーンを実施／東京都
- 民泊新法、臨時国会提出見送り／厚生労働省

— P·C·Gは排水管更生業界５年連続施工実績No.1のブランド工法です！ —

失敗しない賢い選択
昭和の建物は、排水管更生が必要です！
施工前
ライニング後
配管を内部から強靭にする
排水管更生技術

●水道用亜鉛めっき鋼管 １５年～２０年程度
● 硬質塩ビ管30年程度
● 排水用鋳鉄管30～40年程度
〈修繕周期〉 ※国土交通省マニュアルより
ビル・マンションの古くなった排水管、それも修繕周期を過ぎた穴の開いた老朽管も、敷設したままで再生できる方法なんて、あるわけないと思っていませんか？
P·C·Gなら…それができるんです！

ロボット施工で即日完了！
管内カメラ遠隔操作で完全施工
P·C·GFRPサポーター工法は昼間だけの排水制限！
主管１系統１日の即日仕上げ!!
その秘密は、ライニング層の熱硬化処理によるスピード硬化。更に枝管分岐部の削孔とＦＲＰ施工はロボット施工で、素早く加工します。もちろん枝管切断と各部屋の建築付帯工事は不要となりました。
硬化時間を短縮
加熱プラント
既設老朽管の中にFRP管を作る最高技術

まさか？
施工前
こんなになったパイプも再生できます。
しかも短時間に
配管替えよりお値打ちに、
配管補強と耐震更生、
その上20年保証なんて
信じられますか？
更新工事の 1/2 程度
その理由（わけ）は、建築工事不要のロボット施工！工費も安く、建物の資産価値も落ちません。

ハンマーで叩いても大丈夫！
破壊試験でも他に類を見ない強度です。
信頼の安心管
ライナー
ライニング層ハンマーテスト
FRP管と既設管を一体化※
これまでの更生工法とは
品質と工期や保証期間が
全く違います!!
安心の20年保証
カッターでも切れにくい「スーパータフネスクロス」
芯材が違います。機械が違います。技術が違います。さらに難燃性樹脂を使います。

※一体管は独立管と違い、竣工後縦本管においてズレ落ちることがありません！

〈排水管ライニングのトップランナー〉
株式会社 P·C·Gテクニカ
首都圏本部/東京都品川区北品川5丁目7番14（1階）
本　社/名古屋市天白区原１丁目1204番地（P·C·Gビル）
創業昭和39年／資本金9,800万円　国土交通大臣許可特定建設業
電話　03-3440-6401（代）
FAX　03-3440-6402
http://www.pcgtexas.co.jp

新 マンション事情 〈104〉

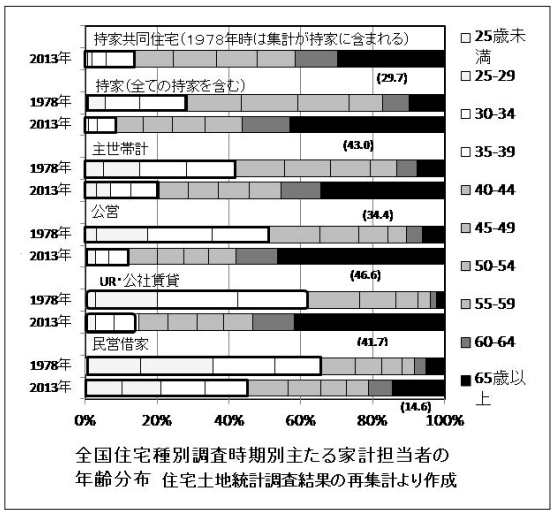
極端から極端な人口構成に駆け急ぐ住宅群
居住者像が見えないコミュニティ論が多いが

松本　恭治

グラフは全国の住宅種別の2時点の家計の中心的負担者の年齢分布であるが、以下傾向を記述すると1978年では39歳以下では民営借家がトップで次いで、UR・公社賃貸住宅、給与住宅で6割前後を占める、さらに公営借家、持家の順であるが、持家でも3割に至るから、社会全体が若かったようだ。

65歳以上比率は何れも少なく、特にUR公社、給与住宅では出会うのが困難な位だった。これが2013年になると、65歳以上が増え、トップは持家長屋、公営借家で、次いで持家戸建て、UR・公社住宅の順になる。いずれも4割を超える。

UR・公社住宅、公営住宅は最も若い社会から最も高齢な社会に駆け込んだことになる。何れも39歳以下の割合は激減している。理由は①よく言えば居住が安定している。特に持家は取得した段階で終着駅となる可能性が高い。②一般に45歳を過ぎたあたりから世帯人数が縮小するから、狭小ストックが多い公共住宅でも住宅困窮感は緩和される。③長く住み続けた世帯は住めば都に地域への愛着と人間関係が増す。④公共住宅は居住団地が建て替えを計画しても管理者から一定の配慮を得られる見通しがあり、若者の転入が困難化した。⑤公共住宅では定住組の割合が増すに連れて、新規募集可能な空き家が少なくなり、民営借家に比べ将来に不安が少ない。⑥さらに大規模団地は一般的に最寄駅からバス便が多く、共働き指向の若年層からは人気を失った。緑と遊び場、芝生より、最寄駅に近いこと、エレベータが在ることの方が選別の決め手に変化した。立地に依っては不人気化で空き家が増した。



全国住宅種別調査時期別主たる家計担当者の年齢分布　住宅土地統計調査結果の再集計より作成

ストックの有効活用が出来ない理由は①家族人数に合わせた住み替え制度がないこと、②民営賃貸住宅を含めて国民の公平負担を図る家賃補助制度もないこと、③応能応益家賃制度がないから、大規模住宅を供給したら、家族人数と規模と家賃負担等のミスマッチが表面化する恐れが強い。公共住宅の行き詰まりを受けて政府は今後全面的に縮小・廃止を検討する可能性は高い。既に一部は既成事実化しつつある。そうなれば持家共同の低価格住宅が公共住宅の代替になる可能性はない。

ところで、世帯の年齢構成が大きく変化したから、地域の人間関係は大きく変質したはずだ。1988年当時、共住宅団地に行けば、には子供たちが溢れていた。今より共働き世帯が少なかったから、集会は各種サークル活動がんに行われていた。ところが、久々に同じ団地行くと、子供の姿がさっぱり見えない。共働き増えたから、家庭の主もいない。祭りにはアバイトを雇わないと神を担げない。子供会がくなったところでは、りも廃止だ。コミュニィ活動が不要になったではない。従来と異な場面で必要性は増す。

老人ばかりになっら、防災の不安が増す平常時は高齢者の見守や、孤独死防止の必要を増すが、自助、共助力の衰えが不安を拡大ている。図の内訳は国ベルの住宅種別の平均に過ぎない。地域や住の新旧で数値に大きなきが出る。団地居住の帯主の75%以上が定年職者であっても驚くにしない。近年、居住者を把握しないままでコユニティ論が展開されている気がするが、思いみだろうか。（つづく）

工事事例　かわつる三芳野団地（埼玉県川越市）

時間を掛けた「ライフライン完全更新」の取り組み事例

～かわつる三芳野団地における給水直結化と屋外ガス管更新＋αの歩みとこれから～

はじめに

本稿は、故田邊邦男氏（一般社団法人マンションリフォーム技術協会前会長）が長年に渡り長期修繕計画の策定と見直しに携われた物件であり、その計画に沿って行われたオペレーションの一幕である。

団地概要

かわつる三芳野団地は、埼玉県川越市にある日本住宅公団が昭和57年に分譲した548世帯の団地で、今年で築後34年が経過した。5階建て階段室型15棟400戸と、2階建てタウンハウス型32棟148戸からなる団地管理組合法人で、住戸の間取りや建物の構造の違いなどにより修繕積立金会計が異なり、5階建ては4つ、タウンは3つの会計区分に分けられている。

敷地は整形な長方形で、住棟の配置としては周辺を5階建て棟で囲み、中央に2階建てが配置されている。給水方式は地上式コンクリート製の受水槽とモニュメント的な時計台のてっぺんにある高架水槽による重力式である。

タウンハウス専用庭埋設給水管（専有部分）の末期的老朽化状況

2010年～2012年 5階建て住棟内ライフライン改修

調査から基本設計・実施設計・改修工事と3カ年を掛けて完了した。工事内容は、住棟共用部分の給水管・排水管の更新で、排水管については専有部分も実施した。在来型浴室の住棟については「段階的スラブ上化改修手法」により、同時オプション工事でユニットバス化によるスラブ上配管化を図った。専有部分の給水給湯管はオプション工事とした。この工事は日住協主催の工事見学会も実施され、本紙でも紹介済み。

2013年～2016年8月 屋外埋設給水管・ガス管の更新と給水直結化改修

1、陳腐化した給水施設

コンクリート製の受水槽と給水塔は果たして何年先まで使えるのだろうか。特にコンクリート製である給水塔は外壁の塗装工事や内部鉄骨階段の塗装補修を繰り返し余儀なくされる。今となっては過大とも言える巨大な貯水槽から来る水は「カビ臭い」という声もあった。そんな中、屋外埋設ガス事業者の負担で更新してくれることになった。当然に管理組合の資産であるガス管もあるわけで、ここにガス事業者の埋設管更新にあわせ、管理組合の埋設ガス管と給水管の更新を同時に計画することに行き着いた。

3、5階建てを増圧直結方式に・2階建ては直圧直結方式へ変更

2013年基本計画当初、川越市水道局における増圧直結給水方式の適用範囲は、引き込み管の口径が50㎜まで（戸数に換算するとおよそ43戸程度）という条件であった。何度か局に通い、実際の水の使用量や「連合給水管」という考え方など、様々な観点からこの団地の給水条件を検討し、「敷地内道路などによって仮想的な別敷地として区切られている」という見方から、5階建てのみ棟別に四周の公道から直接、複数の引き込みを行い、基準の範囲内で増圧ポンプを設置する方法という所まで見いだす。ただしこの時点でポンプが10台にもなってしまいコスト的にも現実的な案とはならなかった。しかし、四周に太い本管があり水理条件がよいのが幸いし、2階建ては5階建てとは別に直圧直結方式での別引き込みが可能となる目途はついた。

翌年、流れが一気にかわった。川越市水道局が増圧直結方式の適用範囲を75㎜まで拡大する検討を始めた。その結果、10台のポンプが4台まで減らすことができる。ちょうど、5階建て棟の修繕積立金会計毎に引き込むことが可能になり、改修が現実味を帯び始めた。

2015年、局の基準拡大が施行され、5階建て棟は3つのゾーニングで増圧直結方式へ、2階建て棟は南北2箇所の新規引き込み管で直圧直結方式へ変更という実施設計が完成した。正直、最初はここまでできるようになるとは思っていなかった。

4、ガス事業者との連携工事

この方式変更により、給水管路は全くの新規となる。当然にダクタイル鋳鉄管から最新の水道配水用ポリエチレン管に更新し、耐久性と耐震性を格段に向上させる。

さらに、同時にガス管もポリエチレン管に更新する。給水管路とガス管路を合理的に設計し直し、ガス事業者持ち分と管理組合持ち分を整理しながら同時工事を実現させ、ここに屋外ライフラインの完全改修が叶った。

なお、屋外排水管路は、給水ガスとは異なる経路形態であり、材質も「塩ビ製の卵形管」という少し特殊な管が採用されていたことが幸いし、目立った不具合も発生しておらず、当面の継続使用は可能と判断している。

5、専有部分の設備配管更新をオプション工事で促進する

最近では、専有部分の給水給湯・ガス管を管理組合で一斉更新する事例が増えているが、当団地では専有部分はあくまで各戸で実施することを決めている。

前回2012年工事でも、そのように管理組合としてアナウンスはするが、判断は所有者に委ねている。その代わり、ことある度に実施促進運動を行っており、今回も専有配管更新を強く推進した。特に2階建て棟は専用庭が広く、ここに埋設された専有部分の給水管とガス管は老朽化が極めて心配され、現に工事中に老朽化が末期状態であることが判明してしまった住戸が散見された。その都度、管理組合はタイムリーな広報により、専有部分の給水給湯管・ガス管の更新を促していった。100%への道のりはまだまだではあるが、今後も専有部分リフォーム申請時に促していく空気は醸成されている。

6、そしてこれから

次は電気幹線の増量更新が予定され、来年の着工見込みである。実は、先の給水管・ガス管工事の時に、当該設計事務所（トム設備設計）との連携により、掘削箇所が同じ部分については、電線を入れるための管路（空配管）を同時に設計しておいたのである。そして、最後の最後、無駄がないよう、先の工事では仮舗装で終わらせてきた外構（車道・歩道・舗装・緑地整備）改修により団地が蘇ることになる。現在既に計画進行中とのこと。これら全てが先を見越した長期修繕計画に基づくものであり、計画通り引き継いできた管理組合執行部の連携には実に頭が下がる。各オペレーション時にさらに内容を昇華できたことは設計者としては感無量。今後の報告が期待される。

（有限会社マンションライフパートナーズ・柳下雅孝）

屋外に設置した直結増圧ポンプの設置状況を修繕委員会メンバーにて確認

管理組合ニュース

〔福管連だより・253号より〕

昼間空いている駐車場を短時間の来客用に使用

来客用駐車場のないマンションで、ディケアサービスの車等が一時駐車できるように総会で決議。利用者は左記の「駐車カード」をフロントガラスに置き、所在を明らかにすることにより、来客用駐車場のない悩みを解消した。（福岡マンション管理組合連合会）

○○○マンション管理組合
駐車カード

★　来客の為、駐車場をお借りしています。
２０１号　　●■　　▽▲
連絡先電話番号　　０９０－１２３４－５６７８
短時間の空き駐車場を借用する場合に限ってご使用ください。
（このカードは車中の見えやすい場所に提示してください）

関連業界ニュース

第10回通常総会を開催

マンションリフォーム協同組合

マンションリフォーム協同組合（略称＝ＭＲ協、澤田博一理事長、正会員46社、賛助会員19社）は、9月21日千代田区六番町主婦会館プラザエフにおいて第10回通常総会並びに懇親会を開催した。

同会は本年で10周年の節目にあたり、記念セミナーの開催や21世紀にふさわしい大規模修繕のあり方などについての記念出版を計画している。懇親会では、奥村専務理事による合気道と杖術の演武が披露された。

10月は住生活月間

国のリフォーム補助金事業を活用して豊かな住環境を

毎年10月は「住生活月間」。国民の豊かな住生活の実現を目指し、耐震化や省エネ等に関するイベントが全国各地で開催される。そこで今月は、マンションにも使える、国のリフォーム補助事業について、来年度事業の動向も交えてお伝えする。

経済産業省の補助事業

経産省の補助事業「住宅省エネリノベーション促進事業」は、４箇年事業として実施され、今年度が最終年度。同事業は、住宅の省エネ改修促進のため、既築住宅所有者等が行う高性能建材による断熱改修を支援する。マンション全戸の窓を改修する場合、管理組合の一括申請が可能で、戸当たり１５０万円を上限に、申請戸数×費用（建材の購入費＋工事費）の3分の1が補助される。

管理組合一括申請がほとんど

同事業のこれまでの補助交付数（別表1）を見ると、管理組合が一括申請したケースがほとんどを占めている。

表1　年度毎の補助件数

申請者		2013年度予算		2014年度予算		2014年度補正予算		2015年度補正予算	
		件数	戸数	件数	戸数	件数	戸数	件数	戸数
個人	戸建住宅	215件	215戸	238件	238戸	219件	219戸	749件	749戸
	集合住宅	525件	525戸	561件	561戸	321件	321戸	990件	990戸
管理組合又は所有者	集合全体	31件	2,454戸	130件	12,808戸	194件	23,534戸	236件	30,434戸

※2013年度～2014年度補正は交付決定数、2015年度補正は2016年9月2日現在の申請数（環境共創イニシアティブHPより作成）

既に同事業を活用して窓を改修した管理組合によれば、「暑い日、外出のためエアコンの電源を切っても、帰宅後、部屋がまだ涼しかった」「ガラス窓の結露が無くなった」と言った断熱性の向上を実感する声が寄せられている。また、今年は台風が多く、「いつもなら風の音が気になったが、改修後は気にならなくなった」と防音性の向上にも効果があるようだ。

来年度も補助事業を予定

同事業の後継事業として、来年度具体的に予定されている事業はまだない。しかし、経産省の来年度概算要求には、省エネルギー投資促進に向けた支援補助金として「既築住宅の断熱・省エネ性能の向上を図るため、高性能な断熱材や窓等の導入を支援する」とのこと。

国土交通省の補助事業

国土交通省には、「長期優良住宅化リフォーム推進事業」がある。

同事業は、インスペクション（建物調査）、住宅の性能向上を図るリフォーム及び適切なメンテナンスにより、既存住宅の長寿命化に資する優良なリフォームに、国が費用の3分の1（戸当たり１００万円限度）を支援する制度（別表2参照）。

別表2

2016年度長期優良住宅化リフォーム推進事業の概要		
事業目的		質の高い住宅ストックの形成及び子育てしやすい環境整備の実現に資するリフォームを推進する
事業要件		①工事前にインスペクションを行い、工事後維持保全計画を作成 ②性能向上リフォーム工事又は三世代同居改修工事を行う ③工事後、少なくとも劣化対策と耐震性の基準をみたすこと
事業主体		リフォーム事業の発注者（個人及び管理組合）及び施工業者
補助の対象	①	特定性能向上工事（住宅の性能を一定基準まで向上させる工事） a. 劣化対策　b. 耐震性　c. 維持管理・更新の容易性 d. 省エネルギー対策　e. 高齢者等対策（共同住宅のみ） f. 可変性（共同住宅のみ）
	②	三世代同居改修工事
	③	その他の性能向上工事 ①以外の性能向上工事（例：外壁・屋根の改修等）
	④	インスペクション、リフォーム履歴作成、維持保全計画の作成費用
補助率・限度額		①～④の合計額の1／3以内・1戸あたり100万円を上限

今年度もまだ間に合う

経産省の今年度事業は、10月31日まで公募中のため、まだ間に合う。国交省は、通年で予算額に達するまで申請を受け付ける「通年申請タイプ」が12月16日まで、共同住宅の共用部分の場合は一申請者あたり1棟（戸数不問）に限り受付ている。

事業活用を考えるなら今から準備を

経産省・国交省いずれの事業も、予算成立後、４月から5月には公募が始まる。公募開始から管理組合内の手続きを開始しても、受付期間内に間に合わないため、今から準備したい。

なお、事業への申請は、施工業者が代行することがほとんどと思われるが、経産省の事業に実績のある施工業者によれば「申請書類の準備には、管理組合の決議後、一か月半程度かかる」とのこと。書類準備の期間も踏まえた対応が必要となる。

過去の公募状況

２０１３年から行われている同事業の公募状況を国交省住宅局担当者に取材したところ、「住宅の種類（戸建、共同）別の数字は把握していないが、戸建住宅からの公募が多く、共同住宅は少ない様に感じている」とのこと。なお、来年度予算には、同事業が45億円で予定されており、事業の内容も今年度事業とほぼ変わらないということ。

情報ＩＮＤＥＸ

★**市区町村の住宅耐震化補助制度**　国交省は、一戸建て住宅の耐震改修費の補助金を設けている市区町村は４月１日時点で1425あり、全市区町村に占める割合は81.8％（前年比1.8％ポイント増）、マンションなど共同住宅向けの補助金制度があるのは576市区町村で全体の33.1％（3.3ポイント増）と発表。（９／18日本経済）

★**エレベーター事故「繰り返す危険性」**　東京都で2006年に高校生が死亡したシンドラー事故で消費者安全調査委員会は、調査報告書を公表した。全ての新設エレベーターに二重のブレーキ設置が義務付けられたエレベーターでは同様の事故が繰り返される危険性があるなどと指摘。国交省などに対策を求めた。（８／31朝日）

★**横浜・団地立てこもり**　UR南永田団地で刃物を持った男が立てこもり人質の有無も分らない中、警察官がベランダから部屋へ突入、室内にいた自称無職の男（53）容疑者を確保。けが人はいない。容疑者と以前、話をしたことがあるという女性（72）の話によると「家賃を払えってうるさい、大変なんだよ」と笑って話をしていて、普通の人だったという。（９／15産経）

★**横浜傾斜マンション全棟建替え**　横浜市都筑区の傾斜マンションで、管理組合が全棟建て替えを決議。来年４月にも解体作業を始め、約３年半で完成する予定。工事費用の約400億円は事業主側が負担。（９／19日本経済）

★**横浜傾斜マンション、転居先確保など新たな課題も**　管理組合の話によると、全705戸のうち79戸は住宅を売却、364戸が仮住まい先を決め引っ越しを始めているが、住民の心はまだ揺れている。（９／20産経）

★**ちば団地今昔物語－豊四季台団地**　1964年に入居が始まった柏市の豊四季台団地。住民の高齢化が進む中、市と東京大学、都市再生機構の３者は、この団地を高齢者が安心して暮らせるモデルケースにしようと、就労支援や在宅医療の推進を柱とする「豊四季台プロジェクト」を進めている。（９／20東京）

ぶっくがいど

「マンション格差」（講談社現代新書）
榊　淳司　著　　講談社　発行

35年前に4000万円前後で購入したマンションの売却査定額が、Ａさんのマンションは3200万円、Ｂさんは800万円。何が運命を分けたのか？

既存マンションの静かで激しい大競争時代が始まっている。デベロッパー大手12社の特徴がわかる「診断」付き。定価799円（税込）。

かわつる三芳野団地　屋外埋設給水管・ガス管の更新と給水直結化改修

〔設計・監理〕
有限会社 マンションライフパートナーズ
一級建築士事務所
東京都新宿区北新宿１－１－16 JS ビル 504
TEL０３－３３６４－２４５７
FAX０３－３６６４－２４５８
http://www.mansion-r.com/

かわつる三芳野団地

〔施工〕
京浜管鉄工業株式会社
設備・リフォーム事業部
東京都新宿区若葉１－１２－５
TEL０３－３３５８－４８７３
FAX０３－３３５８－４８７６
http://www.keihin-se.com/

★保存版★

ここに掲載した会社は、特にＮＰＯ日住協をはじめ諸団体、各管理組合において実績があり、実質的な評価を得ている企業です。施工技術、アフターケア、製品等につき大きなトラブルや問題をおこしている企業は掲載を見合わせておりますので、一応の安心の目安としてご利用下さい。各企業に関する質問等は本紙までお寄せ下さい。

●管理組合の実績と評価に基づいた……

メンテナンス企業ガイド

	企業名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容
塗料・防水材料メーカー	昭石化工㈱	港区台場2-3-2 台場フロンティアビル11F TEL03-5531-7066 東京支店	PC工法、改質アスファルト（熱、常温、トーチ）をメインとして、各種改修工事に適した防水材料を供給している。
	田島ルーフィング㈱	千代田区外神田4-14-1 秋葉原UDX21階 TEL03-6837-8888 東京支店	アスファルト、ウレタン塗膜、塩ビシート等を手がける総合防水材料メーカー。集合住宅の防水改修について豊富なノウハウを持つ。
材料販売	化研マテリアル㈱	港区西新橋2-35-6　第三松井ビル TEL03-3436-3010 リニューアル営業部	各種内外装仕上材・防水材・シーリング材等建築材販売の総合商社。首都圏に４つの物流センターを持ち、在庫を多数抱え迅速な配送も行う。
防水・塗装・大規模修繕工事（専業大手）	㈱久野建装	小平市仲町206-14 工事部多摩センター営業所 TEL042-348-1116（代） ミヨヤ　イイイロ	建物の調査診断から、下地補修（シーリング・防水・エポキシ樹脂注入）、内外塗装工事等まで一環した建築仕上工事業。
	クリステル工業㈱	中野区弥生町2-3-10 TEL03-3372-2451 FAX03-3372-3248 http://www.crystel.jp	「思いやりのある、人にやさしい工事」をモットーに防水工事を土台とした大規模修繕工事をご提供いたします。小規模建物の実績多数。
	建装工業㈱	港区西新橋3-11-1 TEL03-3433-0501 FAX03-3433-0505	屋根から壁・床まで各種防水工事。 一般建築、各種塗装工事。 各種止水、改修工事。
	Safety & Quality ㈱サカクラ	（本社）横浜市磯子区岡村7-35-16 TEL045-753-5000（代） （東京支店）港区海岸1-9-11 マリンクス・タワー5階 TEL03-3436-3391	〔総合改修専門工事事業〕 経営理念、「最良の施工は最大の信用をあつめ最高の営業につながる」 ＜創業70周年を迎えました＞
	三和建装㈱	西東京市田無町1-12-6 TEL042-450-5811 http://www.sanwakenso.co.jp/	お客様から寄せられた期待に応えられるのは当然の使命と思い、さらに一歩前に進む事で感動を与えられる様な施工とサービスを提供する所存です。
	シンヨー㈱	本社／川崎市川崎区大川町8-6 TEL044-366-4771 FAX044-366-7091 リニューアル営業部	ISO9001・14001に裏づけされた「高い品質」と「誠実なアフターケア」「環境に優しいリニューアル」で快適性と機能性を追及し、皆様のニーズに合ったリニューアルを提案しています。
	㈱ソエジマ	世田谷区経堂5-28-10 TEL03-5918-6856 営業部 http://www.soejima.co.jp/	調査診断から総合仕上まで塗装、防水、内外装。 リフリート工法他総合改修工事。
	中外商工㈱東京支店	台東区元浅草2-6-6 TEL03-6802-8297 FAX03-6802-8299	防水工事、塗装工事、（内外装・舗装、テニスコート）、躯体改良工事、構築物調査・診断・積算・リフォーム工事。
	南海工業㈱	世田谷区船橋3-26-7 TEL03-3483-7511	建物の詳細かつ正確な調査診断をはじめ、大規模改修及び、耐震補強工事迄数多くの工事経歴をもち、責任施工の出来る会社です。
	日本防水工業㈱	練馬区富士見台4-43-5 TEL03-3998-8721 http://www.nihon-bousui.co.jp	マンションの大規模修繕工事、屋上防水改修工事、給排水設備改修工事。
	ヤマギシリフォーム工業㈱	（本社）品川区南品川4-2-36 TEL03-3474-2900 http://www.ymgs.co.jp/	責任施工による総合改修工事・外壁改修工事・防水工事・アロンウォール工法・リフリート工法・セブンＣＲシステム工法・マスチック工法。
	㈱ヨコソー	本社／横須賀市森崎1-17-18 TEL0120-34-5191 東京支店／TEL03-3736-7751 リニューアル営業部	建物の修繕工事を手がけて100年。私達は経験と実績を生かし、より良い品質をご提供する工事のプロフェッショナル集団です。
	リノ・ハピア㈱ （旧渡辺物産㈱）	大田区北千束3-1-3 TEL03-3748-4011	調査工事、仮設工事、内外壁面等劣化部補修工事、塗装工事、防水工事等総合的に改修工事を行っています。首都圏を７営業所で網羅する。

	企業名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容
給・排水管設備（赤水対策他）	㈱P・C・Gテクニカ ライニング事業部	品川区北品川5-7-14（１階） TEL0120-014-834 http://www.pcgtexas.co.jp	２０年保証の排水管ライニング！ 「審査証明・特許工法」配管替えの半分で既設管の配管補強と耐震更生を行う「ＦＲＰ耐震ライニング」
	いずみテクノス㈱	杉並区上荻2-19-17 TEL03-5335-7601　営業部 http://www.izumilining.co.jp	㈱小泉グループの一員。給水管、排水管の更生工法を独自開発した。モバイル・リボン工法、モバイル・ハイブリッド工法で斯界席巻中！
	㈱神奈川保健事業社	横浜市金沢区鳥浜町4-18 TEL045-772-1424 営業課 http://www.khj.co.jp.	集合住宅の給排水管をリニューアルする専門業者です。豊富な経験を生かし様々なスタイルの給排水設備に対し最良な工法を考えご提供致します。
	京浜管鉄工業㈱	新宿区若葉1-12-5 TEL03-3358-4873 FAX03-3358-4876 リフォーム部・設備部	集合住宅の給排水設備の更新、更生工事の「設計から施工」まで一貫した技術力を持ち、またお部屋のリフォーム分野も得意としています。
	建装工業㈱ 首都圏マンション リニューアル事業部	港区西新橋3-11-1 TEL03-3433-0506　設備部 FAX03-3433-0535	集合住宅の大規模改修工事全般及び給排水設備改修工事、特に管系統の調査診断から配管の更新及び更生工事を担っています。
	タマガワ㈱	品川区西五反田7-22-17 TOCビル TEL03-5437-0170 FAX03-5437-8467 http://www.ruscut.com E-mail：mail@ruscut.com	創業116年！　給水管電気防食のパイオニア『ラスカット工法』。審査証明取得の確立された技術でマンションの給水管を建替えまで延命！
	日本滌化化学㈱	（本社）港区虎ノ門3-2-2　30森ビル TEL03-3459-0051 （テクニカルセンター）港区芝5-26-30 専売ビル東京都　4水第382号	洗浄薬品の総合メーカー・飲料水分析。マンション・団地の飲料水は、半年に一度はチェックしましょう。専門のスタッフが、採水に伺います。
	日本水理㈱	中央区新川1-2-8 第５山京ビル TEL03-3523-0611（代） FAX03-3523-3100 東京本社営業部	マンション設備のパイオニアとして集合住宅の給排水設備改修工事に専業特化した企業で、診断調査、企画設計、施工の業務を行っています。
	日本設備工業㈱	千代田区大手町1-7-2 TEL03-3551-7422 FAX03-3279-6430 E-mail:info-web@nihonsetsubi.co.jp	集合住宅の水周りはお任せください！当社は「技術審査証明」取得の給排水管更生技術「ＮＴ工法シリーズ」「Re-FLOW工法」の開発元です。
	㈱マルナカ	（本社）平塚市四之宮7-1-27 TEL0463-79-6161（代） FAX0463-79-6160	二つの特許と技術審査取得。既設管に新しいパイプを作るマルライナー工法は10年以上の実績。浴室排水トラップは業界初の日本工業規格適合。
ステンレス加工メーカー	ジャパン・エンジニアリング㈱	文京区本駒込2-27-15JESビル内 TEL03-3945-1471 FAX03-3945-1618 http://www.japan.eng.co.jp E-mail:info@japan-eng.co.jp	長寿命でリサイクル可能なからだにやさしいステンレス管と耐震性に効果的で省エネルギー対応のハウジング継手を組み合わせた配管システムです。
管理会社	日本高層管財㈱	渋谷区代々木1-19-12 新代々木ビル TEL03-5388-4471 FAX03-5388-6463	総合管理の受託から自主管理の応援まで管理組合のニーズに合った管理システムによってきめ細かい対応ができます。
エレベーター	SECエレベーター㈱	台東区台東3-18-3　SECビル TEL03-5256-1171　営業部	高技術・低料金・24時間体制による万全な保守管理をモットーにあらゆるメーカーのエレベーターを扱うサービス専門会社です。
電気工事	㈱電設工業	練馬区高松6-28-1 TEL03-3904-6841（代） FAX03-3904-8599	電気・空調・弱電設備の設計・施工及容量増設・照明器具取替・コンセント増設等の改修工事他電気設備のすべてを扱う技術専門会社です。
サッシ手摺	三協立山㈱ 三協アルミ社	中野区中央1-38-1 住友中野坂上ビル18F TEL03-5348-0367 ＳＴＥＲ部	ビルディングドクターの資格を有しサッシ・玄関ドア・手摺等のリフォームの設計から施工までのトータルシステムメーカー
窓（結露）	㈱あけぼの通商 関東営業所	八王子市谷野町814-1 TEL042-691-5666 FAX042-649-5511 http://www.anmitsuglass.com	枠はそのままガラスのみを交換できる「あんみつガラス」を開発！窓ガラスの防露・断熱・防犯・防音など快適な暮らしをご提案します。
窓（修繕）	㈱千六屋 窓メンテナンス事業部	相模原市南区相模台1-2-4 TEL042-705-2006 FAX042-705-2005 http://www.senrokuya.com/	窓のメンテナンス（サッシ・硝子・網戸）修繕・改修工事に特化した専門工事業者。戸車、気密ゴム、部品、網戸製造施工。全メーカーに対応。

〈お問い合せ〉

アメニティ編集室

☎０３－３６６６－１９７３

各社の実績資料等は管理組合の閲覧用として編集室にファイルしてありますのでご自由にご利用下さい。

インターネットホームページでもご覧になれます。

マンション・メンテのホームページ

http://www.mansion.co.jp/

★保存版★

管理組合も個人情報保護法の対象に

論談

個人情報保護法が昨年9月に改正され、2年以内に施行される予定だが、これまで個人情報取扱業者の適用から除外されていたマンション管理組合も、対象にされることになった。

これまで、個人情報取扱業者は、個人情報データベース等を事業の用に供し、特定の個人の数が、過去6カ月以内に5千件未満は、除外されていた。管理組合も、例外なく除外されていたが、法改正でこの規定が廃止された。もちろんこれまでも、適用外であっても大多数の管理組合が個人情報保護法の精神に則って個人のプライバシーの保護に留意してきたことはいうまでもない。

管理組合では、組合員名簿、要援護者名簿などを作成しているが、これが対象となる。改正法によれば、個人情報とは、生存する個人に関する情報で、氏名、生年月日、その他の記述で、電磁的方式でつくられる記録とされている。また、改正法第2条で、要配慮個人情報が定義された。本人の人種、信条、社会的身分、病歴、犯罪の経歴、犯罪により害を被った事実その他本人に対する不当な差別、偏見その他の不利益が生じないようにその取扱いに特に配慮を要するものとして政令で定める記述等が含まれる個人情報をいう、とされているが、改正法17条2項で、あらかじめ本人の同意を得ないで、法令に基づく場合など6項目の場合を除き、要配慮個人情報を取得してはならない、と枠をはめている。

違反行為に対する直接的な罰則はないが、主務大臣の求める報告に応じなかった場合などに、罰金、科料の罰則が定められている。

法改正で、個人情報保護委員会が今年1月設置され、すでに活動しているが、この秋には、ガイドライン案を公表、パブリックコメントを公募する予定。このなかで、管理組合等、小規模な団体についての扱いを定めるとしている。そのうえで、来年9月までに施行されているが、できれば来年春には、全面施行させたいと同委員会は説明している。

管理組合の運営にとって、正確な名簿作成は、どうしても必要な業務である。区分所有法では法人について名簿作成義務が規定されており、本来どの管理組合でも規約でその旨を明記すべきものである。

理事会には住民のプライバシー保護に十分な留意をしながら、住民の理解を得て、個人情報保護法の趣旨に沿った名簿を作成することへの努力・配慮をお願いしたい。

（NPO日住協論説委員会）

第4回　「意見交換会」の開催

過日、「会員管理組合・意見交換会」を開催しました。自治会と管理組合の役割をテーマにし、参加管理組合から実際に取り組んでいる様々なことを発表していただきました。各管理組合は経験豊富で、参考になることばかり。意見交換会はオープンにしたほうがいいのかもしれないと感じました。各管理組合が築き上げてきたノウハウなどの意見は、そのまま取り込むのではなく、自分たちの管理組合に合うようにアレンジをすることによって、使い勝手の良いものになります。それをさらに意見交換会で発表していただくことで、管理組合の運営はそれぞれ向上していくのだと感じます。

上述のような会員管理組合の皆様との接点を増やし、また、会員管理組合同士のネットワークを拡げることがNPO日住協の役割の一つであると伴に、一般管理組合に会員になっていただくよう、NPO日住協の輪を皆様のご理解をいただきながら進めていきます。

次回は12月3日（土）の午後、会員管理組合に加え一般の管理組合にも参加を呼びかける予定です。多くの皆様をお待ちしています。

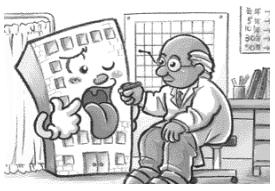
マンション大規模修繕フォーラム開催

9月25日、日本経済新聞社主催、NPO日住協が協力する「マンション大規模修繕フォーラム」が、日経カンファレンスルームで開催された。

タイル張りマンションの異常事態

マンションの建物 Q&A 「建物相談会」から

【回答者】
NPO日住協協力技術者
一級建築士　山田　俊二



Q　築12年経つマンションですが、6年程前（築6年目）外壁のタイルが一部盛り上がって剥落したため、マンション売り主に足場を掛け補修してもらいました。それから5年後にその近辺のタイルが再び広範囲に剥がれ、またその2ヶ月後、そことは離れた外壁でタイルの剥落が発生しました。再度売り主に工事に欠陥があると思われるので対処してほしいと要求しましたが、5年のアフターサービス期間がとっくに過ぎているので、対応は出来ない。タイル剥落する前に管理組合が定期点検し維持管理していればタイル剥落は発生しなかったのではないかとの回答でした。

アフターサービス基準による保証期間が5年となっていると、それ以降に発生或いは発覚したタイルの不良は管理組合で補修するのが通常なのでしょうか？

A　マンション購入者はマンション売り主と売買契約に基づき完成したマンションを購入しています。通常は売り主が提示した保証条件であるアフターサービス基準に基づき契約し購入しているため、購入後の保証はアフターサービス基準が基本となります。アフターサービス基準では、大半は2年保証で、コンクリートのひび割れやタイルの浮き・剥がれなどは5年、漏水や構造耐力上の欠陥を10年としています。しかしアフターサービス基準保証期間後でも、打つ手はないわけではありません。民法による「不法行為（故意または過失によって他人の権利・利益を侵害した場合にその損害賠償義務を負う）」に該当すれば賠償してもらう事が可能ですが、工事の過失をマンション購入者側で立証しなければならないというネックがあります。売り主の対応が納得いかない場合は建築に詳しい弁護士と相談することが良いと思います。

ここ数年以内に一回目の大規模修繕をする（築10～15年目）マンションにおける外壁タイルの大量浮きが非常に多く発生。それ以前のマンションでの外壁タイルの浮きはタイル張りの総面積の2%前後でしたが、築十数年の最近のマンションでは5%～25%のタイル浮きの報告が出ています。これは異常事態です。

推測ではありますが十数年前からコンクリートの型枠に塗装型枠用合板という通常の木目を表した型枠用合板の表面に塗装をし、コンクリートの仕上がりが滑らかになる様な型枠を多用する様になったのが一因と考えます。塗装型枠用合板はコンクリート打放仕上げ用に開発されたものですが、吸水性が低くコンクリートの水分による型枠の傷みが少なく何度か転用が効きローコスト・短工期で工事が出来る事から打放し仕上ではないタイル仕上や塗装仕上のコンクリートにも使われるようになった様です。この型枠を使うとコンクリート表面がつるつるになり、そのままタイルを張るとタイルの付着性能が低下。この為、数年前に日本建築学会の建築工事標準仕様書でタイル張りのコンクリート表面は目荒し（コンクリート表面に凹凸を付ける）をする様改訂されています。

アフターサービス基準が5年であっても、築10年以内に大量のタイルの浮きが発生する建物は異常であり、商品として不完全なものと考えます。一般にはタイルは高級で半永久な仕上材と期待されています。マンションデベロッパーも高級ブランドを唱え、高品質イメージを宣伝し販売しながら、10年足らずでタイルが大量に浮いても「アフターサービス基準外です」「3・11の地震のせいでしょう」「多分凍害のせいでしょう」「太陽熱によるタイルの伸縮があるので仕方がありません」と言い訳し、自らの商品をまがい物である事を自白しているように思えてなりません。

はじめまして！ NPO日住協に入会しました

サンテミリオン白山管理組合

H17年築46戸（東京都文京区）

文京区白山にある、投資型マンションです。日住協の中でも異色な存在とお褒めいただきましたが、大規模修繕工事や理事のなり手不足など、共通の悩みを抱えています。他組合の皆様方と交流し、よりよいマンション運営ができるよう頑張ります。

NJK NPO日住協　2019年 創立50周年に向けた Hop Step Jump！

NPO日住協の催し案内

お問い合わせ　☎03・5256・1241

これまでの疑問、不安の払拭を目指す方への研修会
＜マンション大規模修繕の実際と必須知識＞

日　時　11月５日（土）13時半～16時20分（受付開始12時半）
会　場　ＮＰＯ日住協４階会議室
定　員　27名（先着順受付）
参加費　会員1000円、一般2000円
（予定プログラム）
①建物の傷みと大規模修繕
建物の傷み、躯体の傷み、修復方法と修復施工費の基本常識を解説、さらに実施工費推移などの最新状況を示します。
（一社）マンション計画修繕施工協会　常務理事　中野谷昌司氏
②設計監理方式と日住協の支援制度
設計監理方式と責任施工方式、安心できる設計事務所を選定するには、さらにＮＰＯ日住協の大規模修繕支援制度についても説明します。
ＮＰＯ日住協副理事長　西山博之氏
申込み　日住協へＦａｘ又はメール

＜管理組合意見交換会（第2回）＞

テーマ：「給排水管工事の法的問題等を考える」

専有部分にある横引き管を修繕積立金で賄うことが増えてきましたが、それは、法的に問題はないのか。また、別の問題はないのか、などを意見交換。

日　時　12月３日（土）午後
会　場　未定
参加費　会員管理組合　無料
　　一般管理組合　一人1000円

＜各種相談会＞
相談場所＝ＮＰＯ日住協４階
会員管理組合無料
一般管理組合＝5000円
※事前に電話予約が必要です。

●**法律相談会**
10月5日（水）、10月19日（水）17時から
マンション運営上の法律相談、区分所有法・管理規約・細則の相談など

●**管理組合運営相談会**
10月12日（水）、10月20日（木）17時から
管理組合の運営、理事会、総会運営についての相談。規約・細則のチェック、管理会社との委託契約についての相談

●**建物・設備相談会**
10月21日（金）17時から
マンションの修繕（維持管理）、長期修繕計画、大規模修繕の給排水設備、配管、電気・ガス設備等の維持管理・改修相談など

ＮＰＯ日本住宅管理組合協議会
（略称／ＮＰＯ日住協）

住所　〒101－0041
東京都千代田区神田須田町１－20　製麺会館３階
電　話　03－5256－1241
ＦＡＸ　03－5256－1243
http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp
eメール info@mansion-kanrikumiai.or.jp

アレルギーと健康 ③

アトピー性皮膚炎

〈アトピー性皮膚炎〉

◎特徴
・強くて慢性的なかゆみと外見の不快感

◎かゆみの原因
・体温上昇
・さまざまな刺激
・イライラ
・掻くとさらにかゆみが増す

◎症状
・強いかゆみ
・治まったり、ひどくなったりを繰り返す
・皮疹の症状は年齢により異なる

アレルギー疾患の一つであるアトピー性皮膚炎とは、アレルギーが関係する慢性的な皮膚湿疹のことをいいます。アトピー性皮膚炎になる人の大半は、乳幼児期に発症して、成人になる前に症状が治まってしまうことが大半ですが、最近では成人になっても症状が治まらない人や、成人になってから発症する人も増えてきています。アトピー性皮膚炎は慢性的なかゆみが強く、外見的にも不快感を覚えやすいため、肉体的にも精神的にもつらい病気です。

◇発症と悪化の要因

アトピー性皮膚炎を発症させたり、悪化させる要因は普段の生活環境の中にあります。家の中のダニやカビ、職場や学校などのホコリや空気の質なども強く関係しています。

◇対応

これらの要因が複雑に絡み合うことで、アトピー性皮膚炎を発症させたり、悪化させたりするため、皮膚を清潔に保つためのスキンケアや生活環境での掃除の励行、バランスの取れた食生活、肌を刺激しない衣類の選択、自分なりのストレス解消法を見つけるなど生活習慣の中で、さまざまな工夫や改善が求められます。

◇

一般社団法人日本環境保健機構
http://jeho.or.jp/

「第2回 みんなのアレルギーEXPO 2016」12月15日（木）～16日（金）10時～17時（最終日16時）、大田区産業プラザPiO大展示ホール、来場無料
http://expo.jeho.or.jp/

〈アトピー性皮膚炎発症及び悪化の主な要因〉

ダニ　ホコリ　ハウスダスト　動物（ペット）の毛・フケ・唾液　細菌　カビ　花粉　食べ物（食品添加物を含む）　タバコの煙　掻破（掻くこと）　汗　汚れ　日光　乾燥　食べ物　石けん　ボディーソープ　シャンプー・リンス　化粧品　整髪料　衣類　ストレス　など

Mrs.タエコのマンション物語

タエコ's マンションライブ

秋も深まり、10月になりました。今年も残すところ3ケ月となりました。1年がたつのは早いですね。汗ばむ日が続いてますが、もうじきに肌寒い日々がやって来るのでしょうね。素足で靴を履くのが気持ち良かったのですが、ブーツを準備しようかと思います。

さて、数日前よりマンションの同じ階の居室でリフォーム工事が始まりました。剥がされた壁紙や絨毯、外されたユニットバスなどを見ると、そうだよなぁ、築30年余りして我が家もやりたいなと思いつつどんな新品が、運び込まれるのか気になるのです。休みの日に工事中の開け放たれた扉の隙間から覗いてやろうと試みましたが駄目ですよね。そんな事はいけません。想像するだけにします。

そんな訳なので、とりあえず今の我が家を快適にするにはどうすれば良いか考える事にしました。風呂場、台所のリフォームはすぐには出来ません。念入りに掃除をして見た目を少し良くすれば、あと何年かは我慢出来るでしょうか。換気扇の汚れが気になるので、今流行のプロの掃除業者に頼むのも良いかな。ついでに風呂場の取りきれないカビの掃除もやってほしいのです。お金は必要ですが、取り換える事を考えれば一つの方法でしょう。

我が家のリフォームはまだ先…
自分で出来ることをやろう！
とりあえず風呂場のカビ退治

しかし、お金を使わずに自分でやれる事はやらないと駄目だよなと思うのです。最近、テレビのバラエティ番組でタレントさんが、汚れた家をプロ級の技で美しく蘇らせていますね。参考にしようかと考えますが、我が家にも来てほしいな、いつでも取材オッケイなんだけどなぁ。やはり、自分でやりましょうね。スマホがあれば簡単な掃除の方法を検索出来るし、私には人並み外れた体力と集中力があるのですよ、忘れてました。

まず、風呂場のカビ退治からやってみました。天井を洗うと濡れてしまうのでほぼ裸になって、泡状の洗剤を黒ぽっくなったユニットバスの隅々に吹き付けてブラシで擦り始めて気付きました。鞭打ち後遺症が、痛い。

●取り残された専有部分 ～マンション給排水管改修工事の問題点～ あなたのマンションは、大丈夫ですか？

日時／10月12日（水）14時～16時半
場所／（一財）経済調査会4階会議室（東京港区新橋6－17－15菱進御成門ビル）
講師／NPO法人リニューアル技術開発協会会長・田村晃清氏、同協会副会長・木村章一氏
募集人数／50名
受講費用（銀行振込）／①マンション管理組合役員・区分所有者、マンション管理士2000円（資料代等）②前記以外の方は4000円（テキスト代・消費税含む）
サブテキスト／「積算資料ポケット版マンション修繕編2015・2016」2880円(税込)、別冊「マンション建替えモデル事例集」980円（税込）
問合せ／主催・NPO法人リニューアル技術開発協会、TEL03－3297－0176

●「超高層マンションの大規模修繕工事」～どう進めれば良いの?、中・低層マンションとの違いは?～

日時／11月12日（土）14時～16時（質疑応答含）受付13時半
場所／㈱住宅あんしん保証会議室（東京都中央区京橋1－6－1）
講師／NPO法人リニューアル技術開発協会・超高層リニューアル部会長・佐藤稔氏
受講費用／無料
定員／50名
問合せ／主催・NPO法人リニューアル技術開発協会、TEL03－3297－0176、FAX03－3297－0246

●マンション建替え・耐震化セミナーと無料相談会

日時／11月22日（火）13時～16時
場所／すまい・るホール（東京・水道橋）
参加費／無料
内容／①早わかりマンション建替え（耐震改修の進め方も含む）＝URCAマンション建替えアドバイザー・湯浅義晴氏②マンション建替えの事例紹介＝URCAマンション建替えアドバイザー・松本久長氏③マンション建替え・大規模修繕制度＝（独）住宅金融支援機構まちづくり推進部④マンションの建替え等に関する専門家相談について＝（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター住宅相談部
無料相談会／予約制
問合せ／主催（一社）再開発コーディネーター協会・マンション建替相談室、TEL03－6400－0261

大人と子供の楽しい算数 脳トレ 《18》

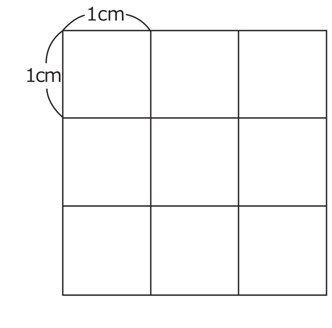
出題・松

＜正方形の数＞

下図は、一辺の長さが１cmの正方形を９個ならべたものです。

【問題１】
この図には、１辺の長さが２cmの正方形は何個ありますか？

【問題２】
この図には、正方形は全部で何個ありますか？



グリーンタウン宮の里第一住宅
専有・共有ライフライン改修工事見積参加会社募集

所在地　神奈川県厚木市宮の里４－１
建物概要　ＲＣ造、５階建、７棟２３０戸、Ｓ58年竣工
設計監理　（有）マンションライフパートナーズ
工事概要　①仮設工事②共用部分／排水管更新工事③専有部分／給水・給湯・ガス管および排水管更新工事④ユニットバス等同時オプション工事
工期　Ｈ29年６月～30年３月末
参加条件　①特定建設業の許可を受けていること②資本金１億円以上であること③国土交通省の「経営規模等評価結果通知書」を提出できること④マンションの改修工事について５年以上の営業実績を持っていること⑤現場代理人として、マンション改修工事の経験が豊富な１級管工事施工管理技士を「専任常駐」させることができること。
参加申込み手続き
ｈｔｔｐ：／／ｗｗｗ．ｍａｎｓｉｏｎ－ｒ．ｃｏｍ／（マンションライフパートナーズ）から見積参加申込み要領書等をダウンロードしてください。
提出期限　10月31日（月）必着

六浦台住宅大規模修繕工事
見積り参加会社募集

所在地　横浜市金沢区六浦南4-17-9
構造・規模　壁式プレキャストコンクリート造（ＰＣ）造、5階建8棟、270戸、その他付属施設、Ｓ45年竣工
工事内容　共通・直接仮設、躯体補修、シーリング改修、外壁塗装、鉄部塗装、防水改修、その他雑工事
予定工期　Ｈ29年９月～30年３月
設計監理　㈱英綜合企画設計
応募条件　①神奈川県内に本社、支店、営業所のいずれかがあること②マンション改修工事年間完工高30億円以上、又は年間総売上高100億円以上③直近3ヵ年に1億円以上のマンション改修工事を元請で３件以上④ＰＣ造のマンション改修工事実績⑤資本金１億円以上⑥会社創業20年以上⑦直近３ヵ年の経常利益が赤字無し
提出資料　①会社案内②建設業・特定建設業許可証の写し③直近３ヵ年のマンション改修工事元請実績・経歴書④経営事項審査結果通知書⑤直近３ヵ年の決算書※その他、応募条件を満たす資料（応募条件に対する実績を一覧にした資料）
提出期限　10月25日（火）12時必着
提出先　下記ＨＰに掲載。
詳細http://www.mansion.jp

東京都マンション管理・再生セミナー２０１６
東京都・東京都マンション管理士会共催

日時　10月29日（土）、13時半～17時
会場　東京都議会議事堂１階「都民ホール」

参加費無料、定員２５０名
第一部　「大規模改修による建物の長寿命化の実例」青木茂氏（㈱青木茂建築工房代表取締役）
第二部　「後悔しない大規模修繕工事の進め方」土屋輝之氏（㈱さくら事務所マンション管理コンサルタント）
第三部　「マンション標準管理規約の改正」親泊哲氏（一般社団法人東京都マンション管理士会理事長）
◎無料相談会（要予約）

申込み　（一社）東京都マンション管理士会FAX03-5825-4085
ホームページ　http://www.kanrisi.org/
問合せ　東京都都市整備局マンション課　TEL03-5320-4941
※上記相談会とは別に当日、（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催の「分譲マンションの建替え等に関する特別相談会」を実施。予約制先着９組。申込みTEL0570-016－100。

住み替え情報

上手な買換えのための情報をお届けします

有料老人ホームの現状（その2）

先月は有料老人ホームには「介護付」と「住宅型」の二つがあり、その違いについて説明した。今月は有料老人ホーム入居に必要なお金について説明する。

一時金を巡るトラブル多発

有料老人ホーム利用時に必要な費用には、入居一時金と月額利用料がある。

入居一時金が無く、毎月の月額利用料のみの有料老人ホームも最近は増えてきたが、一時金が必要な施設がまだ多い。一般に一時金を支払うと、月額利用料を抑える効果があるようだ。入居一時金の金額は、数十万円から数億円と施設によりかなりの幅がある。

一時金が問題となるのは、入居後、入居者が期待していたサービスを受けられないため退去したり、入居後間も無く死亡したケース。

このような場合、入居期間が短ければ一時金がほとんど返ってきそうだが、そうならないこともあり、有料老人ホームを巡るトラブルの中でも、一時金に関しては、特にトラブルが多発していた。

一時金返還ルールの確認を

そこで厚労省は、老人福祉法を改正。一時金は家賃やサービス費の前払金と定義し、入居後3カ月以内に契約終了した場合、一時金から実際の利用期間分の費用を差し引いた額を返還することとした。

また終身で居住契約を結ぶ場合、施設は「一カ月分の家賃相当額×想定居住期間※＋想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備え受領する額」という一時金の根拠を書面で示し、想定居住期間内に契約終了した場合、契約終了から想定居住期間内の利用料相当額を返還することとなっている。

※想定居住期間　入居者のうち概ね50％がその住まいに入居し続けると予想される期間。入居者の年齢や性別、健康状態等から施設が設定する。

初期償却は現在裁判中

施設の中には、一時金の一部を「初期償却」するところもある。一時金は、家賃やサービス費の前払金のため、入居期間に応じて償却していくのが原則だが、初期償却では、入居後3カ月を過ぎると、一時金の一部が償却（施設により10％～30％と幅がある）される。

例えば、入居一時金1000万円、初期償却率10％の場合、入居から3カ月経過後、100万円が償却される。

初期償却を違法とする法律はないため、制度として取り入れている施設もあるようだが、「何もサービスを受けていないのに、お金が引かれるのはおかしい」ということで、今年春に裁判が起こされ、現在係争中である。

このように、一時金返還ルールが入居しようとしている施設にあるのか、ある場合、どうなっているか確認したい。

施設が倒産した場合

有料老人ホームの運営主体は民間企業が多いため、経営が行き詰まり、倒産することもある。この時、一時金の残りは、当然入居者に返されなければならないが、そのための措置を施設が行っているかも重要である。

老人福祉法上、事業者は倒産等に備え500万円を上限とした返還額の保全措置を講じなければならないことになっているため、これらの措置が取られているのかも、しっかりと確認したい。

信じて欲しい。出来る限り老若混じり合った環境での生活を楽しみたい。

秋晴れの下に運動会の練習時も、元気な声を、音を響かせて欲しい。

（東京都・匿名77歳女）

「知らなかった」

「肉」と読むのは音読みだと知ったのはつい最近のことだ。今まで「ニク」と読むのは訓読みだとばかり思っていた。ブタニクとかトリニクとか、漢字の読み方の原則は熟語の場合、上の字を訓読みすれば下の字も訓読みするのが原則とも習っている。もちろん例外もある。湯桶読み・重箱読みのように。

この字は小学校で習う字だ。読み方の説明もちゃんとあったかも知れない。きっとその日はカゼをひいて休んでいたのだろう。などと還暦もいくつか過ぎている私は自己弁護している。まだまだ知らないことがありそうだな。思い込んでいることがいっぱいあるのだろう。

（清瀬市・彦太郎64歳）

集合郵便箱

「チャイム」の響き心地良く

青空の下、澄んだ空気の朝、近くの小学校の始業チャイムが流れる。何と心地良い響きだろう。

校庭を走り回る子供達が急ぎ各々の教室に向かい、吸い込まれるごとく…。あっという間に元気な人影はなくなる。教室の中は子供達の笑顔いっぱいで、一日の始まりかなぁ～。

ベランダの植木鉢に水を遣りながら、洗濯物を干しながら、こんな穏やかな光景を想像すると楽しい。時にはその校庭の近くを歩いたりもする。

最近愛すべき子供達の声や、学校行事の放送、音楽までを嫌がる年輩の方々が多いと聞く。

声を潜めて、戯れ合う事もなく、静かに並んで歩くよう指導されているなんて、成長期の子供達本来の姿では無いようで悲しい。何と勿体ない風潮か。

賑やかな明るく伸び伸びとした子供達が大好きな人々もたくさんいると

（M）

【投稿先】　皆さんの身のまわりで起きた出来事、住まい方に関する提案など投稿をお寄せください。掲載された方には千円相当の図書カードをお送りします。住所・氏名のご記入漏れがないようお願いします。また、匿名希望の場合はその旨ご記入ください。

〒103－0025　東京都中央区日本橋茅場町2－4－10大成ビル5階、㈱東京プランニング内アメニティ編集室「集合郵便箱」係

FAX03－3667－1808

「大人と子供の楽しい算数」

【解答】

問題１の解答＝４個

問題２解答＝１４個（１辺が１㎝が９個、１辺が２㎝が４個、１辺が３㎝が１個。合計９＋４＋１＝１４個）

オリーヴオイルを旅する

黄金のトライアングル

～トマトとオリーヴオイル編～その1

30

カラダに良いエキストラバージン・オリーヴオイルの話はひとまず置いて、季節は食欲・味覚の秋、そろそろ、おいしいお話に切り替えましょう。地中海型食生活の象徴ともいうべき、イタリアの基本食材と言えばオリーヴオイル、小麦粉（パスタ）、そしてトマト。称して『黄金のトライアングル』とも呼ばれ、それぞれ黄金の液体、黄金の穂、そして黄金のリンゴに例えられます。つまり、このトリオに備わる相性の良さを表現していると言えます。そこで今回と次回にわたって、知られざるトマトの秘密と、そして黄金仲間が奏でる絶妙なハーモニー、地中海型食事の基本レシピともいうべき自家製〝トマトソース〟作りにチャレンジします。その前に、まずは、トマトはどこからきたかを辿ります。

◆トマトは元は観葉植物だった？◆

イタリア語でトマトは〝ポモドーロ〟と呼ばれ、じつはラテン語から派生しています。ポモ（Pomo）はリンゴ、ドーロ（d'Oro）は黄金を表わし、ずばり黄金のリンゴとなります。トマトがリンゴ？イタリアにはもともとトマトはありませんでした。南米・ペルーやメキシコが原産と言われるトマトは、コロンブスによる新大陸発見以降、ポルトガル人やスペイン人によってイタリアにもたらされたと言われます。生育したその実は文字どおり〝黄金色〟であったと。しかし、当時のイタリア人はそれを食用の果実とは受け容れなかったようです。ヨーロッパには麻酔性や毒性などによって忌み嫌われた同じナス科に属するマンドラゴラという植物があり、トマトがこれによく似ていたためのとばっちりであったようです。

しかし、緑色から熟すと黄金に染まる果実から、当初は専ら観賞用として珍重されたようです。世界には、１０００種類以上のトマトがあり、イタリアだけでもおよそ３００種が流通するというトマト。次回、オリーヴオイルとの出会いが待ち遠しい限り。

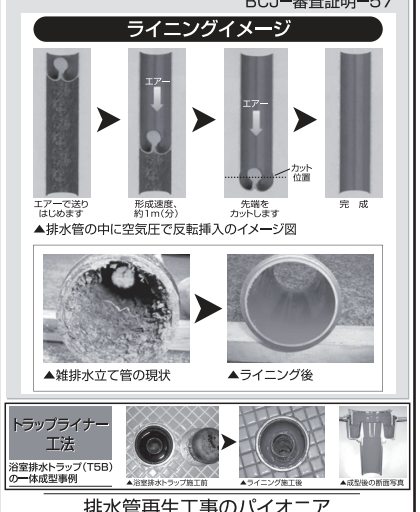
『クオーレ　ディ　ブエ＝牛の心臓』形と呼ばれるイタリア・トマトの一種

確かな技術と安価な工事費

排水管 再生工事のパイオニア

排水管更生技術 マルライナー工法

BCJ一審査証明ー57



排水管再生工事のパイオニア

株式会社 マルナカ

〒254-0014　神奈川県平塚市四之宮7-1-27

TEL 0463-79-6161　FAX 0463-79-6160

E-mail:marunaka@maruliner-honbu.co.jp

URL　http://www.maruliner-honbu.co.jp

建物診断から設計・監理まで

豊富な実績を誇るグループです

マンション・ユニオン保全設計協同組合

（本部）

〒130-0002

東京都墨田区業平3-8-12-201

電　話 03-5819-2266

ｆａｘ 03-5819-2267

管理組合の法律問題お任せ下さい

管理費滞納　総会運営　工事妨害　規約改正

迷惑居住者　建替え　etc.

本紙「マンションの法律Q&A」執筆の弁護士が対応いたします。

初回相談（30分程度）無料

管理組合の顧問も承ります（顧問実績多数）

コンパサーレ法律事務所

千葉市中央区本千葉町１－１日土地千葉中央ビル５階

電 話 ０４３－２０２－２３３６

ＦＡＸ ０４３－２０２－２３３７

弁護士 石川貴康

弁護士 内藤太郎（マンション管理士）

２０１６年（平成２８年）
10月５日（水）　☆第４０９号☆

快適な暮らしを求めて
アメニティ

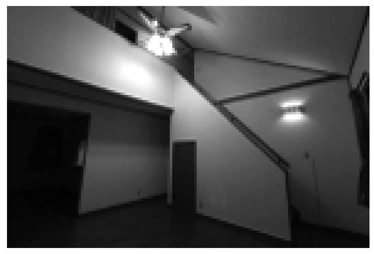
☆「アメニティ」とは快適さのことです。本紙は分譲集合住宅の快適な生活をめざして管理組合と居住者の皆さんが参加して手作りする新聞です。
☆本紙はＮＰＯ日住協との共同編集により発行しています。

今月の紙面
１面　マンションで快適に住む為に
２面　新マンション事情、工事事例
３面　情報ＩＮＤＥＸ、ブックガイド
４面　メンテナンス企業ガイド
５面　論談、法律Ｑ＆Ａ、催し
６面　タエコマンション物語
７面　住み替え情報、集合郵便箱

公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催
第33回住まいのリフォームコンクール
「国土交通大臣賞」などの受賞決まる

今年で33回目となる公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催「住まいのリフォームコンクール」の入賞作品計30件がこのほど選定された。10月下旬に東京で表彰式が行われ、今後入賞作品は全国各地で開催される住宅関連のフェアやセミナーなどで展示が実施される予定。

リビング・リフォーム後


リフォーム前

「国土交通省大臣賞」受賞作品「樫野台の家 〜やわらかであたたかなすまい〜」
応募者：三田貴司氏

同コンクールは、住宅リフォームの普及促進とリフォームの水準向上を図ることを目的として、全国各地で施工された住宅リフォーム事例を募り、住まいとして優秀な事例について建築主（施主）や設計者・施工者を表彰し、これを消費者や事業者に広く紹介するもので、昭和60年より毎年実施されている。

今回は、５０２件（一戸建３３０件、共同建１６９件、連続建３件）、「ビジネスモデル部門」には7件の応募が寄せられた。応募件数は前年比で約6％の減少だが、マンションの比率は昨年に引続き増加しているという。

「国土交通大臣賞」をはじめとする特別賞7作品は次の通り。また、今回から特別賞に「（一社）住宅瑕疵担保責任保険協会会長賞」が新設された。

国土交通大臣賞＝「樫野台の家 〜やわらかであたたかなすまい〜」三田貴司（兵庫県神戸市）

（独）住宅金融支援機構理事長賞＝「家族みんなが大好きな家」 ＨＯＮＥＹ ＨＯＵＳＥ（北海道札幌市）

（公財）住宅リフォーム・紛争処理 支援センター理事長賞＝「奥河内・軒のある家」林田建築設計事務所（大阪府河内長野市）

（一社）住宅リフォーム推進協議会会長賞＝「生田の家―築36年軽量鉄骨プレハブ造のリノベーション」浦木建築設計事務所（神奈川県川崎市）

（一社）住宅瑕疵担保責任保険協会会長賞＝「見晴らしのいい自然素材の家」㈱アルティザン建築工房（北海道札幌市）

分野別特別賞（作品部門）＝「『あじまの家』改修プロジェクト」名城大学柳沢研究室（愛知県名古屋市）

分野別特別賞（ビジネスモデル部門）＝「過疎化する分譲マンションの活用」㈱オレンジハウス（対象エリア・静岡県）

↑「国土交通省大臣賞」和室・リフォーム後

リフォーム前

第33回住まいの
リフォームコンクール

応募作品
（リフォーム工事費別）

100万円未満	（ 1.2％）
100〜300万円未満	（ 2.8％）
300〜600万円未満	（11.4％）
600〜1000万円未満	（16.3％）
1000〜2000万円未満	（44.2％）
2000〜3000万円未満	（11.6％）
3000万円以上	（12.2％）
不明	（ 0.4％）

平均該当工事金額
1,697万円
（共同建、連続建、一戸建含）

美しく生きるための音楽　75

戻ってきたクラリネット

クラリネットは♪

３ヶ月ほど前、吹奏楽を教えていたＫ君に偶然会いました。Ｋ君はクラリネットを40年余吹き続けているとのことです。最近、プロに教えを請い、練習を繰り返しているそうで、随分と頑張っていると感じました。発表の場があり、春はジャズ、秋にはクラシックを演奏していて、モーツァルトのクラリネット協奏曲を取り上げたと、誇らしげに話しました。

ジャズとクラシックでは、クラリネットの種類が異なり、ジャズや吹奏楽ではＢ♭（ベー）管。クラシックではＡ（アー）管を使用します。

クラリネットは、管の内径が細く、管が長いのでサックスと比べると演奏が難しいのですが、音域が3オクターブ、音色は豊かで膨らみを感じさせ、とても魅力のある楽器です。

音楽を通した再会の喜び♪

Ｋ君は、筆者が譲ったＢ♭管を返したいと言い、以前からそのことを伝えたかったと言いました。一度譲ったものを返してもらうのもなんだか変な感じでしたが、承知をしました。50年近くも昔の楽器ですから、傷みがあるので、専門の修理屋さんに直してもらうことにし、後日、受け取りました。35年ぶりくらいの再会でしょうか。Ｋ君の楽器と筆者への想いと、良質な黒檀の質感たっぷりのクラリネットを見て、改めて人の出会いを大切にしておいてよかったと感じました。Ｋ君が筆者に会ったということを、同輩に連絡をしたことで、別の数人とも後日会う機会もあり、それぞれ素敵な人生を歩んでいることを知りました。音楽を通じて知りあった仲間たちが、長い月日が空いても再会できる喜びに浸りました。

（服部　伸一　エッセイスト・写真家）

専有部分のリフォーム・カビ・結露・防虫対策・その他の修繕等についてお問い合わせ、ご意見、ご相談は本紙編集室へ。
ＴＥＬ０３−３６６６−１９７３
ＦＡＸ０３−３６６７−１８０８

10月は住生活月間

スマートフォンでも、アメニティホームページを見られます。右のＱＲコードを読み取り、アクセス！

マンションインフラの強じん化を実現する、排水管更生工事の決定版。
モバイル・ハイブリッド工法Ⅱ

リノベライナー工法は、当社と積水化学工業（株）が共同開発した工法です。
人・街・未来へ　住宅設備機器総合商社（株）小泉　グループ
いずみテクノス株式会社　お気軽にご相談ください。03-5335-7601

建装工業株式会社
首都圏マンションリニューアル事業部
〒105-0003 東京都港区西新橋 3-11-1
TEL 03-3433-0503 FAX 03-3433-0535
URL：http://WWW.KENSO.CO.JP
〜 Total でご提案します 〜
◇大規模修繕工事　◇給排水設備工事
◇各種防水工事　◇防音工事
◇内装工事　◇建物・設備診断
北海道支店　東北支店　横浜支店　中部支店　関西支店　福岡営業所